

Advies : Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Datum : 12 december 2022
Opdrachtgever : Halmar Projectontwikkeling
Ter attentie van : [REDACTED]
Projectnummer : P00270

Opgesteld door : [REDACTED]
[REDACTED]
i.a.a. : [REDACTED]

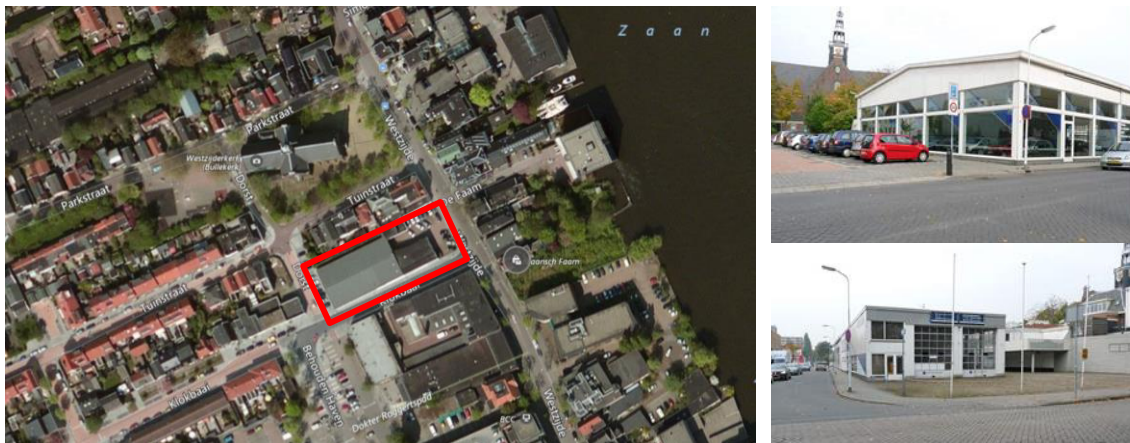
1. Aanleiding

In het navolgende wordt het woningbouwprogramma van het initiatief Westzijde Zaandam getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.1 Locatie en omgeving

Het initiatief wordt gerealiseerd op gronden van de voormalig Ford-garage Dekker (Westzijde 71). Dit perceel ligt op de hoek van de Westzijde en de Klokbaai. De bestaande bebouwing maakt plaats voor wonen en een kantoor met baliefunctie en parkeren. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door woningbouw en gemengde functies.

Figuur 1 Locatie en directe omgeving (bron: www.bing.com, 2016)



1.2 Programma

In het initiatief voor het plangebied Westzijde wordt voorzien in de realisatie van:

Type woning	Oppervlak per woning	Aantal
Startersappartementen	55 m ²	16
Appartementen	55-80 m ²	7
Grondgebonden gezinswoningen	150 m ²	4
Totaal aantal woningen		27

Het programma bestaat uit 4 grondgebonden woningen van ongeveer 150 m², en 23 appartementen. Waarvan 16 starters appartementen met een oppervlakte tot 55 m², en 7 appartementen met een oppervlakte tussen de 55 en 80 m². Het woningbouwcomplex wordt uitgevoerd in vier bouwlagen in Zaanse Industriestijl met een hoogteaccent op de hoek van de Klokbaai en Westzijde.

Verder is op de begane grond van de hoek Klokbaai-Westzijde (ter plaatse van het hoogteaccent) ruimte voor 142 m² kantoor met baliefunctie voorzien.

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moet worden getoetst. De beoogde woningbouwontwikkeling op is op te vatten als nieuwe stedelijke ontwikkeling, want het betreft de toevoeging van meer dan 12 woningen. De beoogde functiewijziging van beperkte omvang naar kantoor met baliefunctie is mogelijk eveneens aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder omvat de volgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in stap 1, blijkt dat sprake is van een behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In het navolgende wordt de ladder doorlopen. Opgemerkt wordt dat in onderhavige ladderonderbouwing rekening is gehouden met de ontwerpwijziging door Gedeputeerde Staten (GS) van mei 2016 voor de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

In het vervolg van dit hoofdstuk is enkel de uitwerking van de behoefte en onderbouwing van het bestaand stedelijk gebied gegeven. Een gedetailleerde onderbouwing is opgenomen in de bijlagen: bijlage 1 gaat in op het woningbouwprogramma en bijlage 2 op het kantoor met baliefunctie.

2. Behoeftte binnen het verzorgingsgebied

Het voorgenomen initiatief Westzijde voorziet in een behoefte.

Woningen

Ten aanzien van de laddertoets van het woningbouwprogramma van het initiatief zijn de Metro-poolregio Amsterdam (MRA) en gemeente Zaanstad als relevante regio's aangehouden. Hierbinnen vinden de meeste verhuisbewegingen plaats. De volledige onderbouwing van de regionale woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1.

Het woonprogramma van 27 woningen (23 appartementen en 4 grondgebonden) op locatie Westzijde 71 in Zaanadam voldoet aan de eerste trede van de ladder, doordat er sprake is van een behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin:

- De in totaal 27 woningen van dit initiatief passen ruim binnen de resterende gemeentelijke woningbehoefte van circa 1.691 woningen, en regionale behoefte van circa 15.121 woningen.
- Tevens maakt Zaanstad deel uit van sleutelgebied 4 van de MRA, waarvoor tot 2040 circa 65.000 tot 70.000 woningen worden beoogd.
- Er is behoefte aan betaalbare woningen in het sociale en middensegment om vooral de woningzoekenden die aan het begin van hun wooncarrière staan aan een woning te helpen. Het ruime aantal startersappartementen dat met dit initiatief gerealiseerd zal worden voorziet in deze behoefte.
- Appartementen worden relatief iets meer gevraagd dan eengezinswoningen. Dit komt vanwege de vraag naar betaalbare woningen en de steeds kleiner wordende huishoudens. Dit initiatief bestaat vooral uit (betaalbare) appartementen, en voorziet daarmee ook in de behoefte aan meer appartementen.
- Ten behoeve van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van woonwijken wordt beleidsmatig ingezet op gemengde woongebieden, met een mix van woningtypen en segmenten. De gemengde woningtypen en segmenten van dit initiatief draagt bij aan deze doelstelling.
- Vanwege de grote vraag naar woningen zijn er snel meer woningen nodig. Plannen moeten eerder tot realisatie komen, waarvoor eventuele knelpunten zoveel mogelijk weggenomen dienen te worden.
- Het initiatief sluit aan op de provinciale omgevingsvisie, gemeentelijke structuurvisie en woonvisie die de noodzaak tot groei, verstedelijking en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied van belang acht.
- Het draagt bij aan de doelstellingen om kwaliteit van woonbuurten en bedrijventerreinen te verbeteren. Eveneens wordt dit in de woonvisie Zaanstad benoemd, waarbij onder andere de focus ligt op het verbeteren van de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving.
- De toevoeging van appartementen en grondgebonden woningen met diverse grootten en prijscategorieën past binnen de behoefte om in Zaanstad een betaalbaar en divers aanbod voor verschillende inkomens te laten ontstaan, waaronder de vraag vanuit starters.

Kantoren

De komst van een makelaarskantoor sluit aan bij het (beleidsmatig) gewenste gemengde karakter van de aanloopstraat Westzijde (tussen Klokbaai en Stationsstraat), waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt. De concentratie van dergelijke functies in dit gebied zorgt voor levendigheid, terwijl daarmee tegelijkertijd de detailhandelsfuncties juist geconcentreerd kunnen worden in het hart van het centrum, zijnde het Stadshart van Zaanadam.

Verder kan nog het volgende geconcludeerd worden:

- Het initiatief sluit aan bij de beleidsdoelstellingen om (voor o.a. middelgrote- en kleine bedrijvigheid) een goed ondernemersklimaat te creëren in een kwalitatief en gemengd woon-werkmilieu. Ook wil de gemeente Zaanstad zich profileren als aantrekkelijke vestigingsplek, met kantoren nabij Amsterdam. De ligging vlakbij het NS-station maakt de kantoorruimte van dit initiatief geschikt voor bedrijven die actief zijn in Amsterdam.

- Ruimtelijk sluit het initiatief aan op de bestaande gemengde voorzieningenstructuur die er al zit (o.a. diensten, detailhandel, horeca).
- Momenteel is de leegstand in Zaandam en het centrum van Zaandam bovengemiddeld. Echter zal met dit initiatief slechts 142 m² aan kantoorruimte met baliefunctie worden toegevoegd, waarvan de invulling al voorzien is (makelaarskantoor). De beoogde ontwikkeling is bovendien een herinvulling van leegstaand vastgoed. Er zal met dit initiatief dus bestaande leegstand in het gebied weg worden genomen.
- In de afgelopen tien jaar is het dienstenaanbod in het centrum van Zaandam relatief stabiel gebleven. Bovendien kan de invulling van de ruimte meegaan met de veranderende vraag, gezien het gelegen is in een omgeving met een gemengd voorzieningenaanbod.
- Tot slot draagt het herontwikkelen van het bestaande (leegstaande) vastgoed bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Met dit initiatief wordt dat gedaan met een mix van betaalbaar wonen en een kantoorruimte.

3. Bestaand stedelijk gebied

Ten behoeve van woningbouw heeft de gemeente Zaanstad geen uitbreidingsmogelijkheden meer in het landelijk gebied (vanwege Natura 2000, bestemd natuurgebied en Ecologische Hoofdstructuur). Ook in het regionaal ruimtelijk beleid is uitbreiding in de vorm van uitleg niet aan de orde. In Zaanstad kan alleen nog maar binnen bestaande stedelijke contouren worden gebouwd (bron: ruimtelijke structuurvisie 2020). De huidige locatie heeft de vigerende bestemming “bedrijfsdoeleinden” en kan daardoor worden aangeduid als bestaand stedelijk.

Met onderhavig initiatief gaat het om een herstructurering die volledig plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hier sprake van bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen en bedrijvigheid, alsmede de daarbij behorende openbare voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daarbij kan de beoogde ontwikkeling worden ingepast door herontwikkeling / transformatie van leegstaand vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied.

Bijlage 1: onderbouwing regionale woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio: Woonmarktregio voor Zaandam

Van belang is allereerst de afbakening van de relevante regio waar het behoefte-onderzoek (stap 1 van de ladder) zich op richt. Op basis hiervan kan de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte voor wonen in beeld worden gebracht. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen / migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente.

Zaandam als onderdeel van gemeente Zaanstad en Metropoolregio Amsterdam

Zaandam maakt onderdeel uit van de gemeente Zaanstad. Het grootste deel van de verhuizingen vindt plaats binnen de gemeente zelf (59%). Circa 30% van de overige verhuizingen komt vanuit andere gemeenten uit de Metropoolregio Amsterdam, zie tabel 3.1. De vijf belangrijkste gemeenten met een verhuisstroom naar Zaanstad zijn Amsterdam, Wormerland, Purmerend, Haarlem en Almere (bron: CBS, 2020).

Tabel B1.1 Verhuisstromen van en naar Zaanstad (CBS, 2020)

	Verhuizingen
Gemeente Zaanstad	59%
Metropoolregio Amsterdam	30%
Totaal:	89%

Schets Metropoolregio Amsterdam (MRA)¹

De MRA behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's en is een populaire regio om te wonen. Rode draad van de samenwerking is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie. Deze ambitie is alleen haalbaar in combinatie met een sterke en gezonde woningmarkt. De MRA kenmerkt zich door een grote afwisseling van kwalitatief hoogwaardige stedelijke en landelijke woonmilieus die onderling met elkaar verbonden zijn. Het is een netwerk waarvan Amsterdam het middelpunt vormt en dat met de 31 andere gemeenten een veelzijdige woonkwaliteit te bieden heeft, waaronder gemeente Zaanstad. De MRA blijft groeien de komende jaren. De groei komt deels van binnenuit, uit natuurlijke aanwas en individualisering (minder mensen per huishouden/ huishoudensverdunding). Een ander deel van de groei komt van buiten, door instroom vanuit andere delen van Nederland en vanuit het buitenland.

Schets Stadsregio Amsterdam (SRA)²

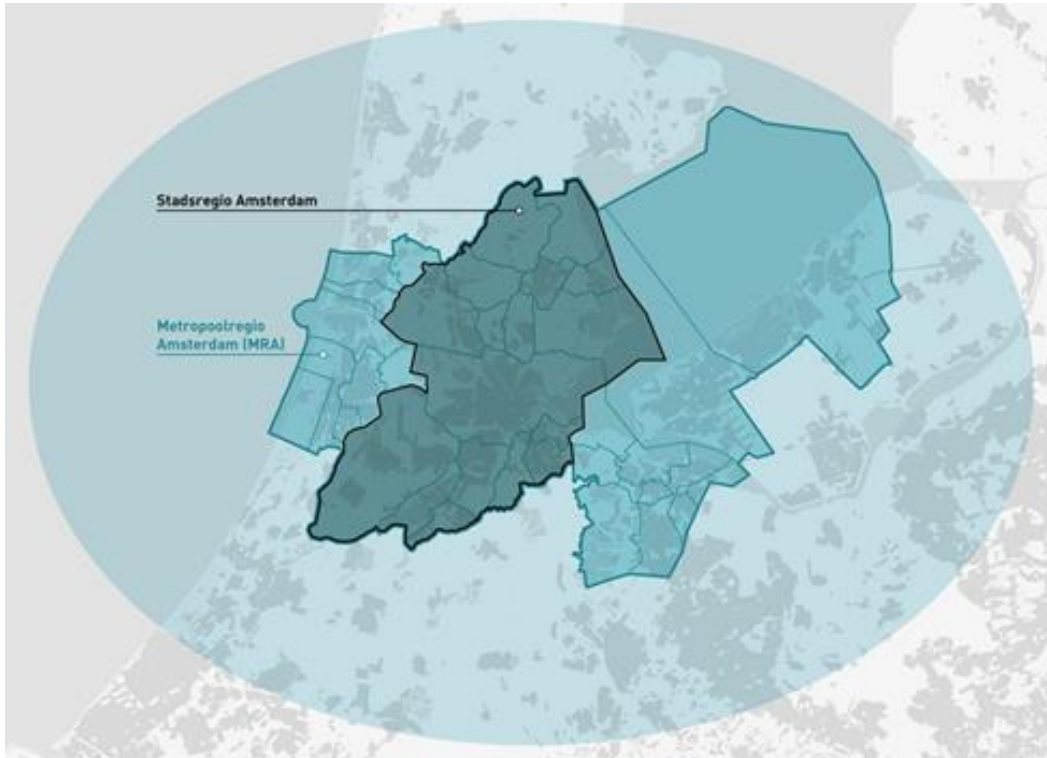
De Stadsregio is een samenwerkingsverband van vijftien gemeenten. Het wordt gerekend tot de [Noordvleugel](#) van de [Randstad](#). De Stadsregio Amsterdam richt zich op directe resultaten voor

¹ De MRA bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Diemen, Edam-Volendam, Gooise Meren, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Velsen, Waterland, Weesp, Wijdemeren, Wormerland, Zaanstad, Zandvoort.

² De SRA bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam/Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.

de deelnemende gemeenten in de vorm van verbetering van de leefbaarheid, wonen bereikbaarheid en economische ontwikkeling.

Figuur 2.1: De Metropoolregio Amsterdam (MRA) met de Stadsregio Amsterdam (SRA) als onderdeel daarvan (bron: Metropoolregio Amsterdam)



Conclusie

In deze woonladderonderbouwing bakenen we de verhuisstromen af tot de Metropoolregio Amsterdam (MRA), omdat het overgrote deel van de verhuisstromen hier vandaan komt. Op basis hiervan wordt in dit rapport voor zowel Zaanstad als de totale MRA de actuele regionale woningbehoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan voor de periode tot 2030.

B1.2 Actueel beleid

Deze paragraaf gaat in op het provinciaal en gemeentelijk woonbeleid dat kaderstellend is voor de woningbouwontwikkeling in gemeente Zaanstad. Op basis van dit beleid kunnen we opmaken welke kwalitatieve vraagstukken / behoefte er bestaan op het gebied van woningbouw in de regio en gemeente.

Provincie

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (Vastgesteld op 19 november 2018)

In de provinciale Omgevingsvisie is de ambitie geformuleerd om vraag en aanbod van o.a. woonlocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar overeen te stemmen. Woningbouw moet vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Hierdoor wordt het omliggende landschap gespaard en worden woningen zo veel mogelijk gerealiseerd in de buurt van voorzieningen en vervoersknooppunten.

Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 (Vastgesteld 16 november 2020)

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Op dit moment wordt er gewerkt naar de nieuwe Omgevingsverordening NH2022, die gelijktijdig met de ingang van de omgevingswet, op 1 januari 2023, zal ingaan.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie zoekt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Ook in de Omgevingsverordening benadrukt de provincie het belang van binnenstedelijk bouwen. Daarom wordt in de omgevingsverordening het belang van de Ladder benadrukt en daarnaar verwezen. Voor onder andere woningbouw moet het nut en de noodzaak worden onderbouwd voor het realiseren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. In de Woonagenda 2020-2025 gelden de richtinggevende principes:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.

3. De woningbouwprogrammering is regionaal en adaptief. De programmering houdt rekening met fasering en haalbaarheid.
4. De provincie geeft gemeenten ruimte om bij binnenstedelijke plannen nabij een ov-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognose, om het woningtekort versneld in te lopen.
5. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.
6. Betaalbaar en divers woningaanbod voor alle doelgroepen vraagt regionale afstemming en samenwerking.
7. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gezondheid bewaakt de provincie de goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap.
8. Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. We maken afspraken om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend, circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen.

Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw (2020)

De krapte op de woningmarkt houdt aan, met name in Noord-Holland-Zuid. 'Op papier' staan voldoende plannen om te voorzien in de vraag naar woningen, maar de realisatie ervan loopt achter op de toenemende vraag. Daarom moet de woningbouw versneld worden, voornamelijk door bestaande plannen eerder te realiseren. Eén instrument hierbij is het financieel ondersteunen van projecten die bij de versnelling tegen knelpunten aanlopen. Hierbij wordt voorrang geboden aan de initiatieven die bijdragen aan de beleidsdoelstellingen van de Provincie. Dit zijn onder andere projecten die bijdragen aan binnenstedelijk bouwen en de transformatie van bestaand vastgoed naar woningen.

Het Uitvoeringsprogramma had initieel betrekking op de jaren 2018 – 2020, maar na herijking is in 2020 geconstateerd dat het programma een heeft geleid tot een versnelling van woningbouwprojecten. Er is besloten het nog tot 2024 door te zetten³.

Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Woondeal MRA (2019)

In de Woondeal MRA zetten de betrokken partijen (De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Metropoolregio Amsterdam) de handen ineen om zo'n inclusief en duurzame regio mogelijk te zijn, die voorbereid is op de toekomst. Gesteld wordt dat een betaalbare en toegankelijke woningmarkt, een evenwichtige spreiding van divers en betaalbaar woningaanbod voor verschillende inkomensgroepen, een toekomstbestendige woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving vereist. Daarbij is het overkoepelende doel om in regiokernen meer aan de vraag naar stedelijk wonen te kunnen voorzien.

De behoefte aan het middeldure segment, evenals het lagere segment wordt benadrukt in de Woondeal MRA. Een van de drie kernafspraken betreft "voldoende woningen in alle segmenten, met in het bijzonder voldoende betaalbare woningen voor lagere en middeninkomens, verspreid over de regio". De andere twee kernafspraken betreffen "voldoende plancapaciteit voor de bouwproductie van 230.000 woningen tot 2040" en "de productie van ruim 100.000 woningen in de periode 2018 tot 2025, met gemiddeld 15.000 woningen per jaar".

³ Provincie Noord-Holland (2020), Herijking Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw

Strategische notitie Sleutelgebieden MRA (2020)

In de Strategische notitie Sleutelgebieden MRA zijn negen sleutelgebieden aangewezen⁴. Dit betreft grootschalige en complexe gebiedsontwikkelingen waar (boven)regionale opgaven ten aanzien van wonen en andere maatschappelijke opgaven samenkomen (o.a. bereikbaarheid, economie, duurzaamheid). Elk sleutelgebied draagt op een eigen manier bij aan de polycentrische Metropool Amsterdam. Zaanstad is onderdeel van sleutelgebied 4: de 'Zaan-IJ Lob'. Voor dit gebied wordt de identiteit beoogd als creatief, stedelijk, gemengd en dynamisch woon- en werkmilieu, waar circa 65.000 tot 70.000 woningen moeten worden gebouwd.

Ruimtelijke structuurvisie Zaanstad

Zaanstad wordt vrijwel geheel omgeven door landelijk gebied, dat beschermd is vanwege bijzondere natuurwaarden. Dat betekent dat groei nog mogelijk is, maar alleen in bestaand stedelijk gebied. De opgave ligt enerzijds in het terugdringen van de milieubelasting en behoud van het beschermde buitengebied en anderzijds de noodzaak tot groei, verstedelijking en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied.

De komende jaren heeft Zaanstad vier ruimtelijk ontwikkelopgaven benoemd:

1. Verbinden: verbeteren van de lokale en regionale bereikbaarheid;
2. Intensiveren en transformeren: verstedelijking door middel van slim en meervoudig ruimtegebruik.
3. Herstructureren en revitaliseren: verbeteren van de kwaliteit van een aantal woonbuurten en bedrijventerreinen.
4. Beheren en versterken: op peil houden en verbeteren van het bestaande stedelijke en resterende landelijke gebied.

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich in het gebied Oud-West. De ontwikkelopgave voor dit deel van de stad zit in het herstructureren en revitaliseren. Het verbeteren van de kwaliteit van het gebied wordt met het initiatief aan de Westzijde 71 mogelijk gemaakt, doordat bestaande leegstaande bebouwing wordt gesloopt en plaatsmaakt voor woningen van kwaliteit in de stijl van de Zaanse Industrie.

Metselen aan het Zaaans Mozaïek (2019)

In deze actualisatie van de woonvisie uit 2015 heeft de gemeente Zaanstad zes belangrijke opgaven benoemd voor de verdere groei en ontwikkeling van Zaanstad:

- *Kansengelijkheid*: de groei van de stad moet benut worden om de leefbaarheid in wijken, voorzieningen en economische mogelijkheden te benutten en verbeteren. Dit kan onder andere gerealiseerd worden met gemengde wijken en buurten.
- *Gezondheid*: gezonde lucht-, water- en bodemkwaliteit en omgaan met extreme uitspattingen van het klimaat door onder andere te zorgen voor een goed binnenklimaat van woningen, klimaatvriendelijke openbare ruimte en passende huisvesting voor senioren.
- *Verstedelijking*: de grote bouwopgave wordt binnenstedelijk ingevuld, waarbij ook de kwaliteit van het wonen wordt vergroot.
- *Gevarieerde economie*: een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is een positieve vestigingsfactor voor bedrijven. Voldoende woningen in een passende mix voor mensen die in Zaanstad werken dragen daaraan bij.
- *Duurzaamheid*: vanuit wonen bijdragen aan duurzaamheid door bestaande woningen te verduurzamen, nieuwbouw zo goed als energieneutraal te bouwen en bij het ontwerp al

⁴

Metropoolregio Amsterdam (2020), Sleutelgebieden MRA

rekening houden met een veranderend en extreem klimaat (zoals hittestress en extreme regenval).

- *Veiligheid*: het waarborgen van fysieke veiligheid en veiligheidsbeleving door onder andere inbraakpreventie, en het voorkomen van overlast en verloedering in wijken.

Tot slot worden er in de woonvisie nog andere uitgangspunten benoemd voor de woningbouw: een diverse en toekomstbestendige woningvoorraad; verscheidenheid van woonmilieus; flexibiliteit voor nieuwe woonvormen. Ook moet de betaalbaarheid van woningen geborgd worden door onder andere voldoende woningen in het middensegment voor woningzoekenden die te veel verdienen voor sociale woningen en te weinig voor een hoge hypotheek. Dit zijn veelal starters en doorstromers die aan het begin staan van hun wooncarrière.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten vanuit het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid:

- Vanwege de grote vraag naar woningen zijn er snel meer woningen nodig. Plannen moeten eerder tot realisatie komen, waarvoor eventuele knelpunten zoveel mogelijk weggenomen dienen te worden.
- Het initiatief sluit aan op de provinciale omgevingsvisie, gemeentelijke structuurvisie en woonvisie die de noodzaak tot groei, verstedelijking en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied van belang acht.
- Het draagt bij aan de doelstellingen om kwaliteit van woonbuurten en bedrijventerreinen te verbeteren. Eveneens wordt dit in de woonvisie Zaanstad benoemd, waarbij onder andere de focus ligt op het verbeteren van de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving.
- De toevoeging van appartementen en grondgebonden woningen met diverse grootten en prijscategorieën past binnen de behoefte om in Zaanstad een betaalbaar en divers aanbod voor verschillende inkomens te laten ontstaan, waaronder de vraag vanuit starters.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

B1.3.1 Woningvraag

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de woningmarktregio en die van de gemeente Zaanstad in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van huishoudensprognoses en leidt tot een prognose van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Amsterdam en de MRA.

	2022	2030	2022-2030	Vershil in %
Zaanstad	68.040	77.100	9.060	+13,3%
MRA	1.218.270	1.341.350	123.080	+10,1%

Tabel B1.2 Huishoudensprognose (bron: Primos Online, Metropoolregio in cijfers, bewerking BRO)

De bevolking van gemeente Zaanstad en de MRA groeien de komende jaren. Op basis van de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose is er in de periode 2021-2030 een additionele vraag van 7.150 woningen in de gemeente Zaanstad. Van 2021 tot en met derde kwartaal 2022 zijn er volgens het CBS (2022) 959 woningen in gemeente Zaanstad bijgebouwd. Dit betekent

een resterende woningbouwopgave van circa 6.191 woningen. Voor de hele MRA geldt anno 2022 een woningbouwopgave van 109.590 woningen tot 2030, en volgens de Woondeal zelfs 250.000 tot 2040. Specifiek het MRA sleutelgebied 4 (Zaan-IJ Lob) heeft hiervan circa 65.000 tot 70.000 woningen toegewezen gekregen. Dus zowel in de gemeente Zaanstad en de MRA geldt een forse woningbouwopgave tot 2030 en 2040. Een groot deel van de MRA opgave valt hierbij in het gebied in en rondom gemeente Zaanstad.

B1.3.2 Aanbod

In deze paragraaf is het woningaanbod van de woningmarktregio en die van gemeente Zaanstad in beeld gebracht. Dit is gedaan op basis van beschikbare gegevens over de plancapaciteit.

Kwantitatief aanbod

Het toekomstig kwantitatieve aanbod aan woningen is weergegeven in onderstaande tabel en toont de plancapaciteit aan woningen in Zaanstad en de MRA.

Tabel B1.3: Plancapaciteit anno augustus 2022 (bron: Monitor Plancapaciteit, Plancapaciteit.nl)

	Harde planstatus	Zachte planstatus
Zaanstad	4.500	22.744
MRA	94.469	384.742

De plancapaciteit⁵ zijn woningen die zijn voorzien in alle woningbouwplannen. Hierin maken we onderscheid in harde en zachte plancapaciteit. De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat we de harde plancapaciteit doorrekenen in de behoefteraming. Dit zijn plannen in een vergevorderd stadium. De zachte plancapaciteit is minder relevant. Deze plannen bevinden zich nog in de idee- of ontwerpfasen. Ervaring leert dat diverse zachte plannen uiteindelijk niet tot uitvoering worden gebracht.

De gemeente Zaanstad heeft relatief weinig harde plancapaciteit om in de woonbehoefte te voorzien. Hier is het een zaak om het grotere aantal zachte plannen hard te krijgen. De MRA heeft een ruimere harde plancapaciteit, maar deze is eveneens onvoldoende om in de behoefte te voorzien. Als de harde plancapaciteit wordt afgetrokken van de woningbehoefte is in gemeente Zaanstad sprake van een **aanvullende woningbehoefte van circa 1.691 woningen**. Het plan-initiatief voorziet daarom in een kwantitatieve behoefte aan woningen in de eigen gemeente. Daarnaast voorziet het initiatief in de kwantitatieve behoefte vanuit de MRA, met een **aanvullende behoefte van circa 15.121**.

⁵ Provincie Noord-Holland en Metropoolregio Amsterdam, plancapaciteit per gemeente anno augustus 2022, plancapaciteit.nl

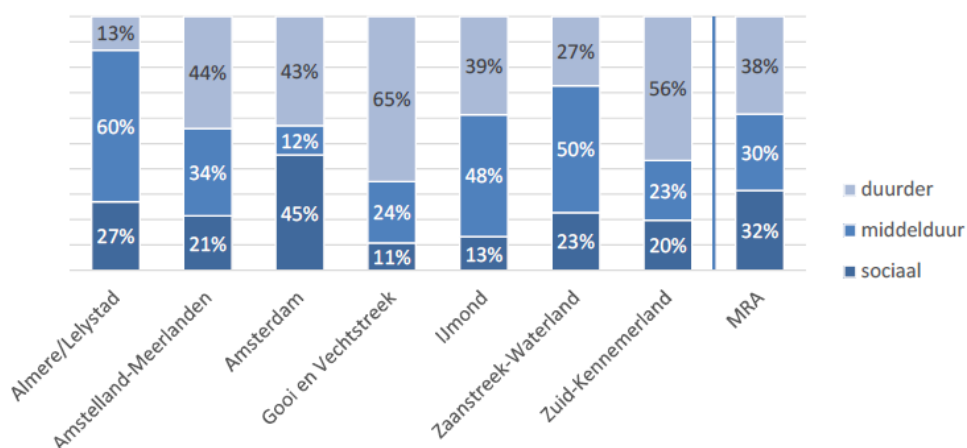
Kwalitatieve behoefte

Gemeente Zaanstad

- De woningvoorraad in gemeente Zaanstad bestaat volgens het CBS (2022) voor 55% uit koopwoningen en 45% uit huurwoningen, waarvan 37% van een corporatie. Het aandeel appartementen in de gemeente was circa 37%, wat betekent dat de meerderheid van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit eengezinswoningen.
- Uit het regionale en gemeentelijk beleid blijkt een behoefte aan diverse typen woningen en woonmilieus. Er moeten woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden uit elke levensfase en inkomensgroep. Hierbij wordt in de woonvisie (2019) ook specifiek het belang van voldoende woningen in het middensegment genoemd. Deze woningen zijn bedoeld voor woningzoekenden met een inkomen dat te hoog is voor sociale huur en te laag is voor een hoge hypotheek. Dit betreffen veelal starters en doorstromers die aan het begin staan van hun wooncarrière.

Verder is door Metropoolregio Amsterdam de woonwensen van de gemeenten in de regio in kaart gebracht. Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte vanuit woningzoekenden in Zaanstad. Dit blijkt uit:

- 44% van de huishoudens die in Zaanstad een woning zoeken zoekt een meergezinswoning, en 37% zoekt specifiek een eengezinswoning.
- Circa 41% van de woningzoekenden zoekt een sociale huurwoning. In het koopsegment zijn de woningen tussen de €296.000,- en €438.000,- het populairst.
- Tot slot zoekt 49% een woning met een oppervlak van 60-100 m², 33% een woning boven de 100 m² en 18% tot 60 m².
- Verder is volgens het woningmarktonderzoek Woningbehoefte in de MRA door RIGO (2021) 50% van de woningbehoefte in de Zaanstreek in het middeldure segment, en 23% in het sociale segment.



Figuur B1.4 Ontwikkeling van de woningbehoefte in de deelregio's, per prijsklasse.

Metropoolregio Amsterdam

- Volgens het woningmarktonderzoek Woningbehoefte in de MRA door RIGO (2021) bestond 38% van de woningvoorraad in de MRA in 2019 uit sociale huurwoningen, 28% uit middeldure huur- en koopwoningen, en 34% uit dure huur- en koopwoningen. Tot 2030 wordt een extra behoefte geschat van circa 41.050 middeldure woningen. De verdeling van woonbehoefte naar type woning is 56% appartementen en 44% grondgebonden woningen.
- In de MRA is er een nagenoeg exact gelijke verdeling tussen grondgebonden woningen (49%) en appartementen (51%). Naar verwachting is er in de MRA tot 2030 een aanvullende behoefte van 67.950 tot 76.650 appartementen.

Plancapaciteit (kwalitatief)

Volgens de plancapaciteit (anno augustus 2022) is van de meeste woningen die op de planning staan in gemeente Zaanstad het type woning onbekend. Van de plannen waarvan het type bekend is bestaat de meerderheid uit appartementen (11.390). Het is echter niet bekend hoeveel van deze geplande appartementen een harde planstatus hebben. Van de meeste geplande woningen in de MRA is het onbekend of het om grondgebonden woningen of appartementen gaat. Daarnaast is de planstatus per woningtype ook onbekend voor de regio.

B1.3.3 Conclusie: confrontatie vraag en aanbod

Dit initiatief om 23 appartementen (waarvan 16 startersappartementen) en 4 grondgebonden woningen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De in totaal 27 woningen van dit initiatief passen ruim binnen de resterende gemeentelijke woningbehoefte van circa 1.691 woningen, en regionale behoefte van circa 15.121 woningen.
- Tevens maakt Zaanstad deel uit van sleutelgebied 4 van de MRA, waarvoor tot 2040 circa 65.000 tot 70.000 woningen worden beoogd.
- Er is behoefte aan betaalbare woningen in het sociale en middensegment om vooral de woningzoekenden die aan het begin van hun wooncarrière staan aan een woning te helpen. Het ruime aantal startersappartementen dat met dit initiatief gerealiseerd zal worden voorziet in deze behoefte.
- Appartementen worden relatief iets meer gevraagd dan eengezinswoningen. Dit komt vanwege de vraag naar betaalbare woningen en de steeds kleiner wordende huishoudens. Dit initiatief bestaat vooral uit (betaalbare) appartementen, en voorziet daarmee ook in de behoefte aan meer appartementen.
- Ten behoeve van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van woonwijken wordt beleidsmatig ingezet op gemengde woongebieden, met een mix van woningtypen en segmenten. De gemengde woningtypen en segmenten van dit initiatief draagt bij aan deze doelstelling.

Bijlage 2: onderbouwing behoefte kantoor met baliefunctie

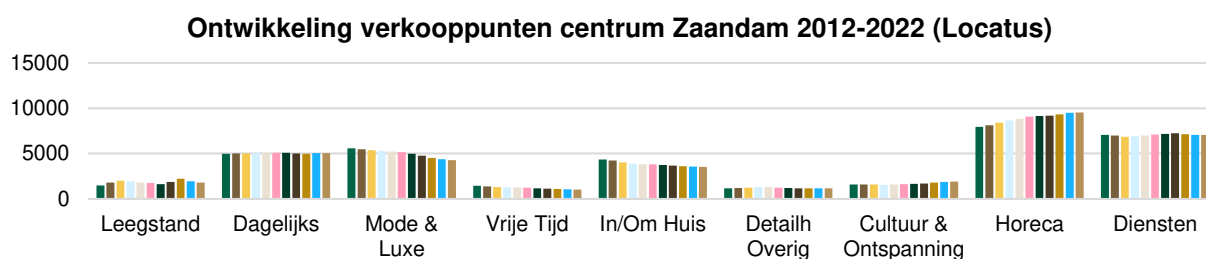
Op de hoek Klokbaai-Westzijde is ruimte voor 142 m² kantoor met baliefunctie voorzien. Hier is invulling met een makelaarskantoor beoogd. In deze bijlage wordt de aanvaardbaarheid van deze invulling beoordeeld ten aanzien van de voorzieningenstructuur van Zaandam.

Consumententrends en aanbodontwikkelingen

De beoogde locatie maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Zaandam. Door winkeldataverancier Locatus wordt dit gebied aangemerkt als 'hoofdwinkelgebied groot'⁶. De aantrekkelijkheid en het perspectief van dergelijke gebieden verschilt onderling zeer sterk. Relevante invloedaspecten zijn de historiciteit van het centrum, de sterkte van de regio en de nabijheid van sterke(re) winkelgebieden. In het algemeen staan deze winkelgebieden onder druk, omdat zij onvoldoende onderscheidend karakter ten opzichte van de grootste binnensteden (gebrek aan 'beleving') en omdat deze centra concurreren met winkelen op het internet en met goed bereikbare PDV-clusters met gratis parkeren.

Als gevolg van het bovenstaande krimpt het winkelaanbod zowel in verkooppunten als in wvo⁷

- Er is met name een sterke krimp in het modisch segment, bijvoorbeeld de faillissementen van V&D en MacIntosh Retail Group (o.a. Dolcis, Invito en Manfield).
- Het aanbod krimpt ook door de afnemende omvang van de winkelsectoren vrije tijd en in-en-om-het-huis door enerzijds de concurrentie met internet en anderzijds de concurrentie met het ruimere aanbod in grotere winkelgebieden en/of perifere detailhandelslocaties.
- Het is gedurende de afgelopen 10 jaar relatief stabiel gebleven in de dagelijkse sector, overige detailhandel en de dienstensector.
- Het gemiddeld aantal overige voorzieningen neemt juist toe, met name het aantal horecazaken en consumentgerichte ambachten is toegenomen. Deze zaken hebben een positieve invloed op de totaalbeleving en vergroten de verblijfsduur.
- De leegstand in centrum Zaandam gaf in de afgelopen tien jaar een fluctuerend beeld:



Het toekomstperspectief verschilt sterk per gebied. Wel is de verwachting dat het recreatieve winkelaanbod in deze gebieden verder zal afnemen, waardoor de leegstand toeneemt en de druk verder verhoogt. Voor deze centra wordt functionaliteit steeds belangrijker en dient de geïntegreerde marketing en het centrummanagement op orde te zijn.

⁶ Het grootste winkelgebied van een woonplaats met 200-400 winkels. Locatus Retailverkenner.

⁷ Locatus Retailverkenner 2010-2016, peildatum februari 2016

In beginsel past de komst van een makelaarskantoor in de ontwikkeling naar een gevarieerdere samenstelling van het voorzieningenaanbod in centrumgebied, zoals Zaanstad centrum. Herinvulling van leegstand is daarbij van belang om de kwaliteit van het aanbod te verhogen.

Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025

Mede als reactie op bovenstaande constatering, zet de gemeente met de Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 (3 september 2015) in op verdere versterking van het Stadshart, onder meer door de aanpak van de leegstand, het vergroten van de diversiteit en kwaliteit van het winkelaanbod en door middel van marketing.

De locatie is in de aangemerkt als onderdeel van de aanloopstraat naar het centrumgebied van Zaanstad, het Stadshart. Vanaf de kruising met de Stationsstraat is de Westzijde aangemerkt onderdeel van het Stadshart. In dit gebied is een gemengde invulling krijgen met een prettig verblijfsklimaat wenselijk. Onder meer met dit gebied neemt de gemeente deel aan de pilot Aangename Aanloopstraten van Platform 31, waarbij onder meer aandacht is voor de mogelijkheden van herinvulling van locaties.

In beginsel sluit de beoogde ontwikkeling van een makelaarskantoor aan bij de functie van het gebied als aanloopstraat. Een dergelijke dienstverlener heeft namelijk relatief weinig wisselwerking met de functies (winkels/horeca) in het Stadshart. Herontwikkeling van de voormalige autogarage naar onder meer een makelaarskantoor zorgt binnen het gebied voor een publieksgerichte invulling, welke bijdraagt aan de levendigheid in de aanloopstraat.

Economische visie 2035 (concept april 2021)

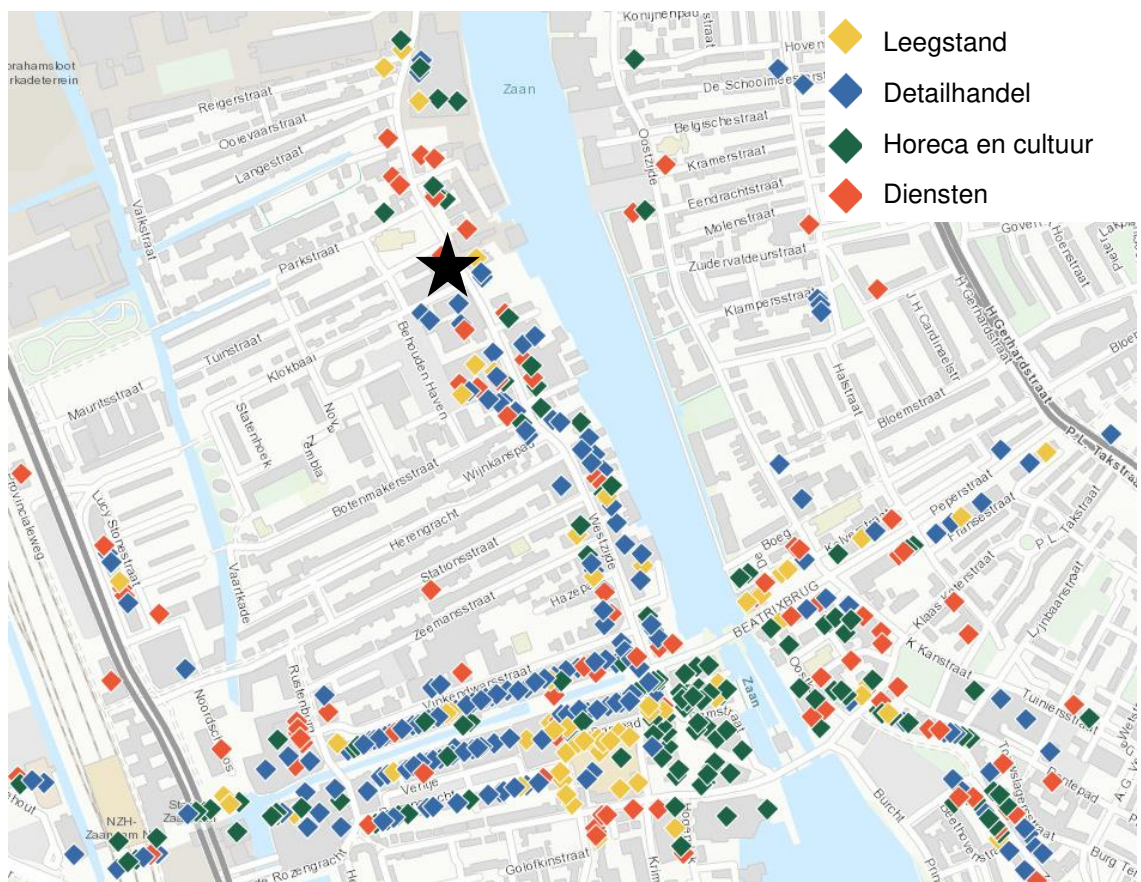
Het concept voor de economische visie van Zaanstad is in april afgerond en in juni ter inzage gelegd. Hierin staan 5 hoofddoelen geformuleerd:

1. Een sterk ondernemersklimaat voor het brede MKB en de speerpuntsectoren: food, maakindustrie, bouw, recreatie & toerisme en creatieve industrie.
2. Aantrekkelijke woon-, werk- beleefstad voor alle inwoners.
3. Voldoende ruimte voor bedrijven die bijdragen aan economische ontwikkeling en brede welvaart in Zaanstad.
4. Een inclusieve arbeidsmarkt in balans door activeren (iedereen meedoen), ontwikkelen en mobiliseren (vraag en aanbod bij elkaar brengen).
5. Een toekomstgerichte, duurzame en kennisintensieve economie.

Volgens de economische visie hebben diensten zoals een makelaar een stabiel groeipotentieel. Voor de diensten- en kantorensector richt Zaanstad zich op het creëren van een goed ondernemersklimaat. Daarnaast richt de gemeente zich op een betere profilering als hét kantorencentrum ten noorden van Amsterdam. Vanwege de ligging nabij het centrum van Zaandam en het NS-station, kan een kantoorruimte zoals dit initiatief aantrekkelijk zijn voor bedrijven die actief zijn in Amsterdam. Tot slot moeten ten behoeve van efficiënt ruimtegebruik en het creëren van levendige stedelijke milieus aantrekkelijke gemengde woon-werkmilieus ontwikkeld worden.

Voorzieningenaanbod Zaandam

In figuur B2.1 is het voorzieningenaanbod in een deel van het centrumgebied van Zaandam weer-gegeven.



38-Detailh Overig

58-Cultuur & Ontspanning

59-Horeca

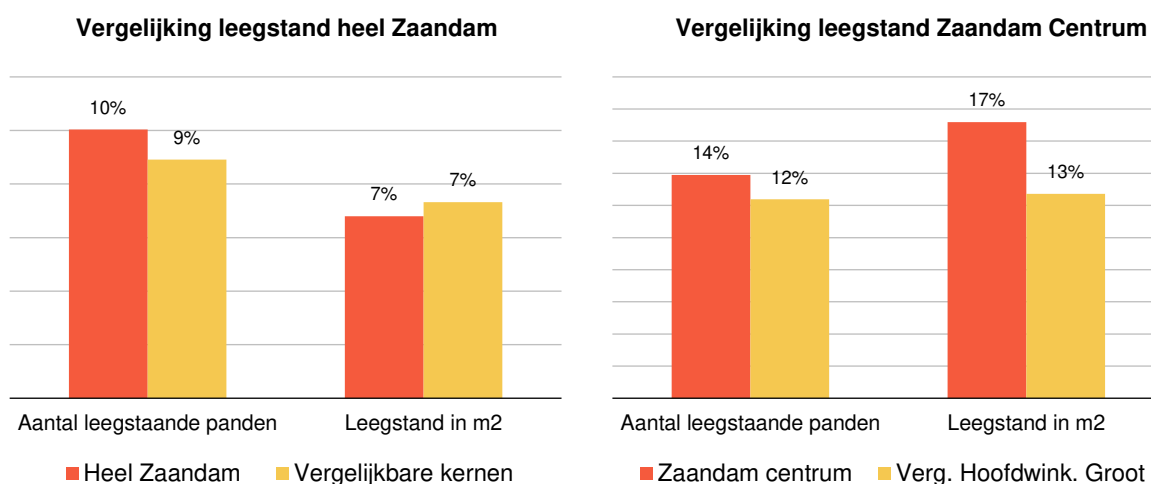
65-Diensten

Living (Locatus,

ilhandel, over-
kaar afwisse-
rakter van het

van de West-

art + aanloop-
relatief hoger
aties met een



Figuur B2.2: Procentuele winkelleegstand in geheel Zaandam (l.) en Zaandam centrum (r.) vergeleken met het gemiddelde voor relevante referentiegebieden (Locatus, 2022)

Conclusie

Het realiseren van 142 m² aan kantoorruimte met baliefunctie draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van gemeente Zaanstad en aan de ruimtelijke kwaliteit:

- Het initiatief sluit aan bij de beleidsdoelstellingen om (voor o.a. middelgrote- en kleine bedrijvigheid) een goed ondernemersklimaat te creëren in een kwalitatief en gemengd woon-werkmilieu. Ook wil de gemeente Zaanstad zich profileren als aantrekkelijke vestigingsplek, met kantoren nabij Amsterdam. De ligging vlakbij het NS-station maakt de kantoorruimte van dit initiatief geschikt voor bedrijven die actief zijn in Amsterdam.
- Ruimtelijk sluit het initiatief aan op de bestaande gemengde voorzieningenstructuur die er al zit (o.a. diensten, detailhandel, horeca).
- Momenteel is de leegstand in Zaandam en het centrum van Zaandam bovengemiddeld. Echter zal met dit initiatief slechts 142 m² aan kantoorruimte met baliefunctie worden toegevoegd, waarvan de invulling al voorzien is (makelaarskantoor). De beoogde ontwikkeling is bovendien een herinvulling van leegstaand vastgoed. Er zal met dit initiatief dus bestaande leegstand in het gebied weg worden genomen.
- In de afgelopen tien jaar is het dienstenaanbod in het centrum van Zaandam relatief stabiel gebleven. Bovendien kan de invulling van de ruimte meegaan met de veranderende vraag, gezien het gelegen is in een omgeving met een gemengd voorzieningenaanbod.
- Tot slot draagt het herontwikkelen van het bestaande (leegstaande) vastgoed bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Met dit initiatief wordt dat gedaan met een mix van betaalbaar wonen en een kantoorruimte.